

Ontwerpbestemmingsplan

Herziening Locatie Witte School, Liempde

Gemeente Boxtel



Ontwerpbestemmingsplan

Herziening Locatie Witte School, Liempde

Gemeente Boxtel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

22 mei 2012

Vastgesteld:

PM

Projectgegevens:

TOE01-0252076-01A

REG01-0252076-01A

TEK01-0252076-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0757.BP07hzwitteschool-OTW1

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

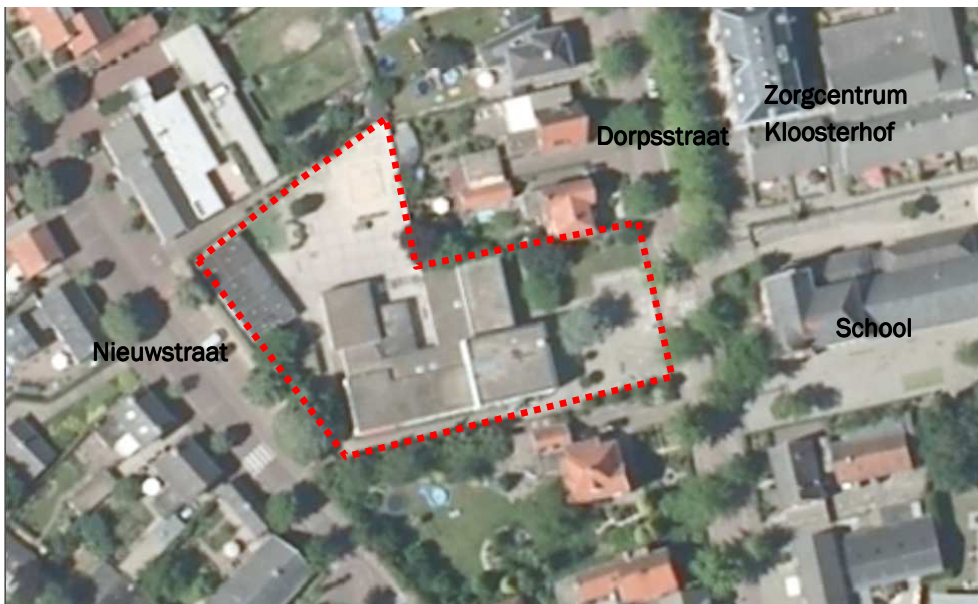
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	4
3	Planbeschrijving	5
3.1	Stedenbouwkundige uitgangspunten	5
3.2	Architectonisch ontwerp	7
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	14
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	20
5.3	Luchtkwaliteit	20
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Bedrijven en milieuzonering	22
5.6	Kabels en leidingen	23
5.7	Water	23
5.8	Flora en fauna	25
5.9	Archeologie	26
6	Juridische planopzet	27
6.1	Plansystematiek	27
6.2	Bestemming	27
7	Haalbaarheid	29
7.1	Financieel	29
7.2	Maatschappelijk	29
8	Bronnen	31
8.1	Boeken en rapporten	31
8.2	Websites	31

Bijlagen

- 1 Milieukundig bodemonderzoek, IDDS bv, 16 mei 2011
- 2 HNO-tool berekening, Croonen Adviseurs, 26 mei 2011
- 3 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 1 juni 2011 (NAT02-JSP00003-01a)
- 4 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Becker & Van de Graaf, maart 2011



Ligging plangebied binnen Liempde (bron: bing.com/maps, 2011)



Begrenzing plangebied (bron: bing.com/maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In augustus 2009 is de Witte School in Liempde gesloopt. Aan de overzijde van de Dorpsstraat is een nieuwe school gebouwd waardoor het plangebied vrij is gekomen voor nieuwe ontwikkelingen. Door de centrale ligging binnen het centrum van Liempde en situering ten opzichte van het zorgcentrum Kloosterhof aan de Dorpsstraat is de locatie uitermate geschikt voor woningbouw voor mensen met een zorgvraag. Stichting Goed Wonen Liempde heeft een plan gemaakt voor 25 appartementen, waarvan minimaal 21 appartementen voor mensen met een zorgvraag. De overige appartementen zijn bestemd voor senioren.

Er is voldoende behoefte aan zorgwoningen in Liempde, zoals blijkt uit het Woningmarktonderzoek en de inschrijflijst van de Stichting Goed Wonen Liempde. Zie voor een nadere onderbouwing hiervan hoofdstuk 4. Als later blijkt dat er toch minder behoefte is aan zorgwoningen, kunnen enkele woningen reguliere woningen worden, om leegstand te voorkomen.

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kom Liempde'. Er is daarom voor het plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld onder de naam 'Locatie Witte School'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeenteraad Boxtel op 29 november 2011. Doordat per abuis geen kennisgeving van het ontwerpplan in de Staatscourant was geplaatst, is er sprake van een strijdigheid met artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Het desbetreffende bestemmingsplan is derhalve door de Raad van State vernietigd. Om deze vormfout te herstellen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

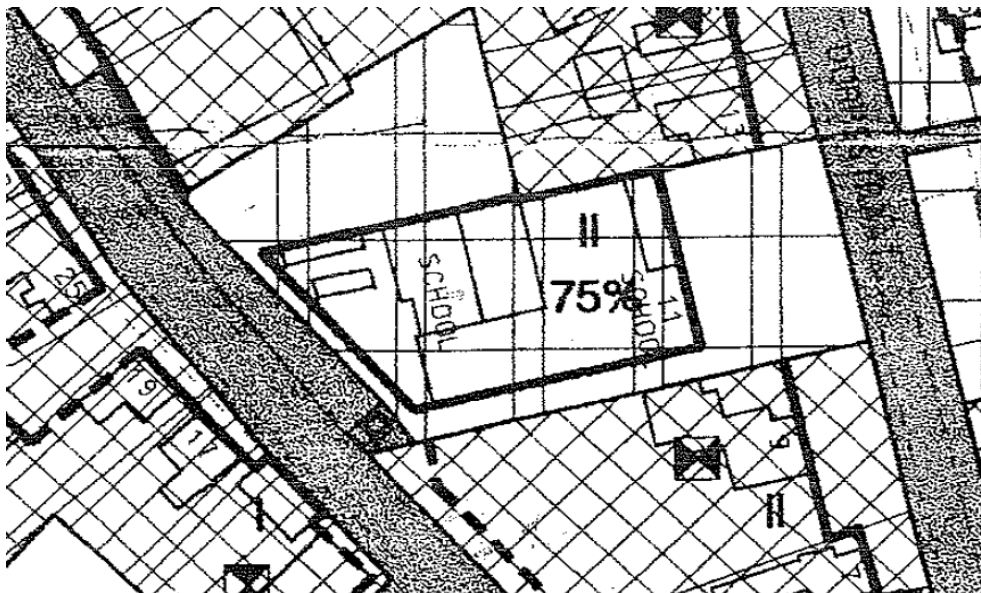
1.2 Plangebied

Het plangebied ligt centraal in de kern Liempde en wordt direct begrensd door de Nieuwstraat en de Dorpsstraat. Deze wegen vormen een belangrijk onderdeel van de 'stervormige' wegenpatroon van de kern Liempde. Het plangebied was voorheen de locatie van De Witte School. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Boxtel, sectie E, nummer 3522. Ter verduidelijking is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Liempde'. Dit bestemmingsplan is op 24 januari 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel en op 13 augustus 2002 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', met voor de voormalige school een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentage van 75% en een goothoogte tussen 4 en 6 meter. De beoogde ontwikkeling van 25 appartementen past hier niet binnen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Liempde' (bron: gemeente Boxtel, 2002)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Het eerste gedeelte van dit bestemmingsplan betreft de toelichting. Hierin wordt, na dit inleidend hoofdstuk, in hoofdstuk 2 een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft een opsomming van de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling en een beschrijving van het uiteindelijke plan. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders belicht en in hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden de keuzes nader verantwoord. De juridische planopzet komt aan bod in hoofdstuk 6. De financiële haalbaarheid en de uitkomsten van de gevoerde procedures (maatschappelijke haalbaarheid) zijn toegelicht in hoofdstuk 7. Tot slot is in hoofdstuk 8 een bronvermelding opgenomen.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie door middel van het beschrijven van de historische ontwikkeling, de ruimtelijk en functionele structuur.

2.1 Historische ontwikkeling

De kern Liempde is een van de kernen van de gemeente Boxtel en is gelegen op een dekzandrug tussen de beekdalen van de Aa en Dommel. Rond de dekzandrug lagen drassige broekgronden, waarvan de hogere gedeelten gebruikt werden voor bewoning. In de 13^e eeuw kwam Liempde bij het hertogdom Brabant als onderdeel van de Meierij van 's-Hertogenbosch. Van een dorpskern was nog geen sprake. Vanaf de 16^e eeuw ging het slecht met de Meierij. Liempde heeft te lijden gehad onder de verschillende oorlogen die de Meierij teisterden, met name de Tachtigjarige Oorlog. Omstreeks 1750 werd de Steenweg van 's-Hertogenbosch via Eindhoven naar Luik aangelegd. Deze liep echter langs de dorpskern en bracht weinig economische activiteit naar Liempde. De dorpskern is gedurende de tijd vrij gaaf gebleven en de directe omgeving, het dal van de Dommel, is nog steeds zeer schilderachtig. In 1996 is Liempde opgegaan in de gemeente Boxtel.

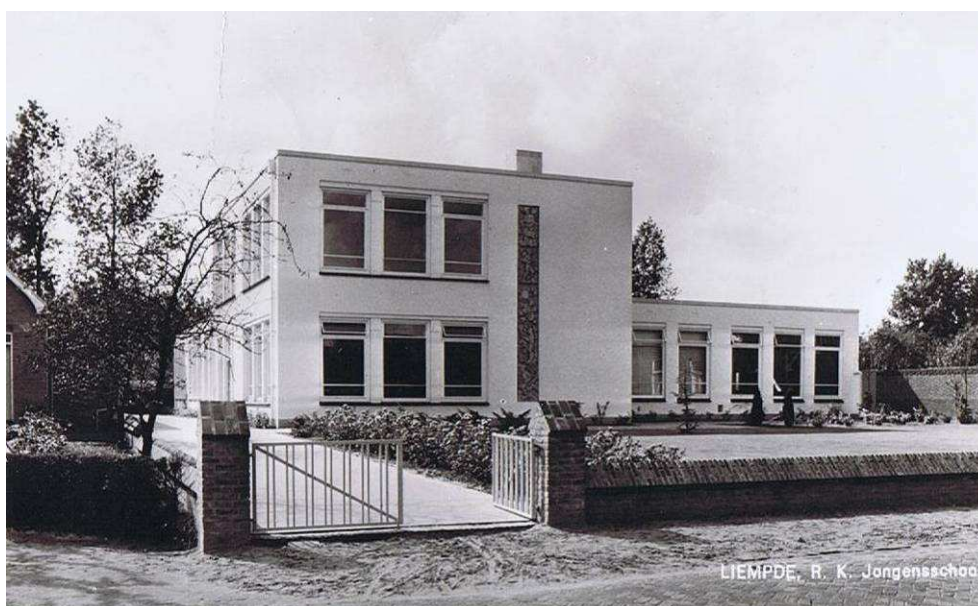


Foto Witte School (bron: gemeente Boxtel)



Foto's Witte School (bron: gemeente Boxtel)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De Nieuwstraat en de Dorpsstraat vormen een belangrijk onderdeel van de 'stervormige' wegenpatroon van Liempde. Ter plaatse van het plangebied was tot augustus 2009 de Witte School gevestigd. Momenteel ligt het terrein braak. Vanwege de ligging van het plangebied centraal in de kern van Liempde is er in de omgeving van het plangebied sprake van functiemenging en een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën. Aan de noordwestzijde van het plangebied grenst een medisch centrum met een geldautomaat van de Rabobank. Aan de oostzijde van het plangebied, aan de Dorpsstraat, is de Kloosterhof en de nieuwe school gelegen. Aan de noordoostzijde en de zuidzijde grenst het plangebied aan vrijstaande woningen.



Het plangebied (links)

Geldautomaat Rabobank en medisch centrum aan de noordzijde (rechts)

3 Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In 2008 is door Croonen Adviseurs een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied. De visie is gebaseerd op een aantal karakteristieke en ruimtelijke aspecten die uit de analyse van de bestaande omgeving naar voren zijn gekomen.

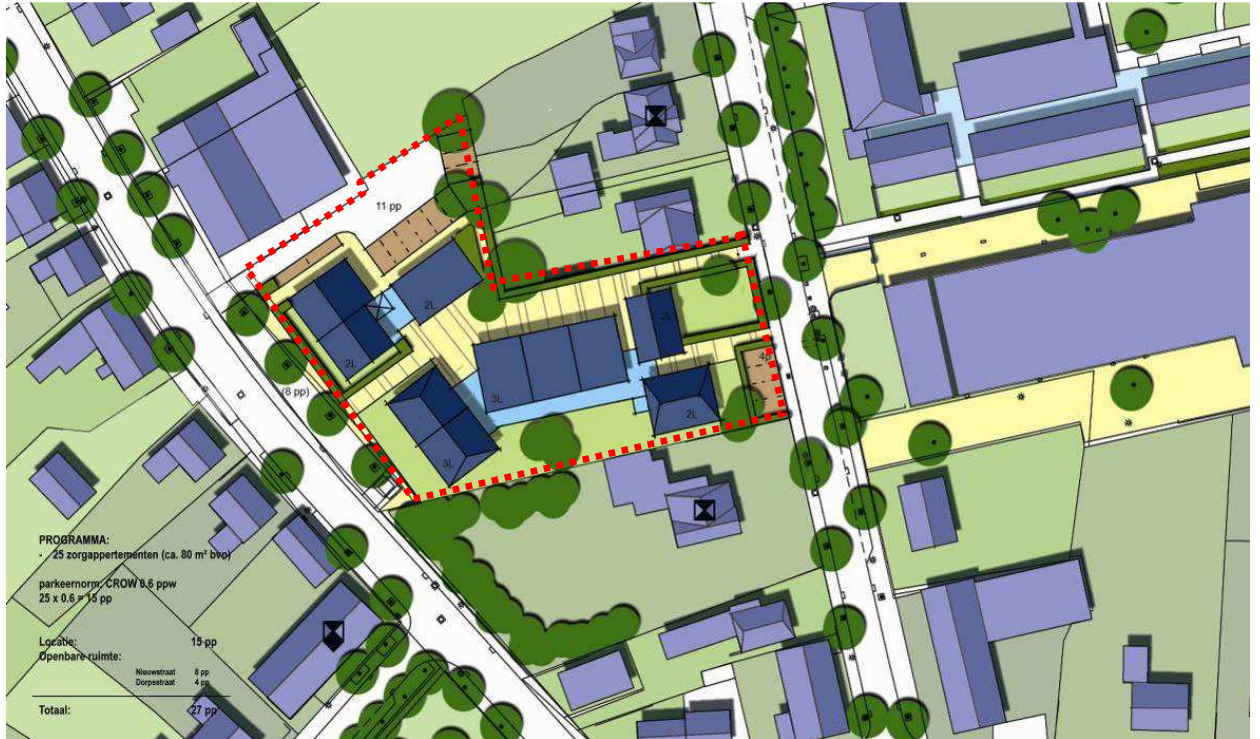
- De bebouwing dient zich zowel naar de Nieuwstraat als de Dorpsstraat te oriënteren.
- De schaal van de bebouwing langs de Dorpsstraat moet aansluiten op de huidige situatie. Bebouwing langs de Nieuwstraat kan qua schaal grootschaliger uitgevoerd worden.
- Aandacht voor de route (het voormalige schoolpad) en zichtrelatie vanuit de Nieuwstraat richting de Dorpsstraat en de kerktoren.
- Waardevolle beplanting langs de Nieuwstraat dient gehandhaafd (parkeerstrook) te blijven.

Het ruimtelijke concept voor de locatie is gebaseerd op een kleinschalige padenstructuur die een fijnmazige structuur realiseert tussen de noord-zuid gerichte wegenstructuur (Keefheuvel – Nieuwstraat). Deze fijnmazige structuur en onder andere de zichtlijn op de kerktoren creëert een centrale ruimte waarop de appartementen worden gesitueerd. Deze openbare ruimte vormt een ruimtelijke schakel in oost-westelijke richting als een meerwaarde voor zowel de directe omgeving en de nieuwe zorgwoningen.

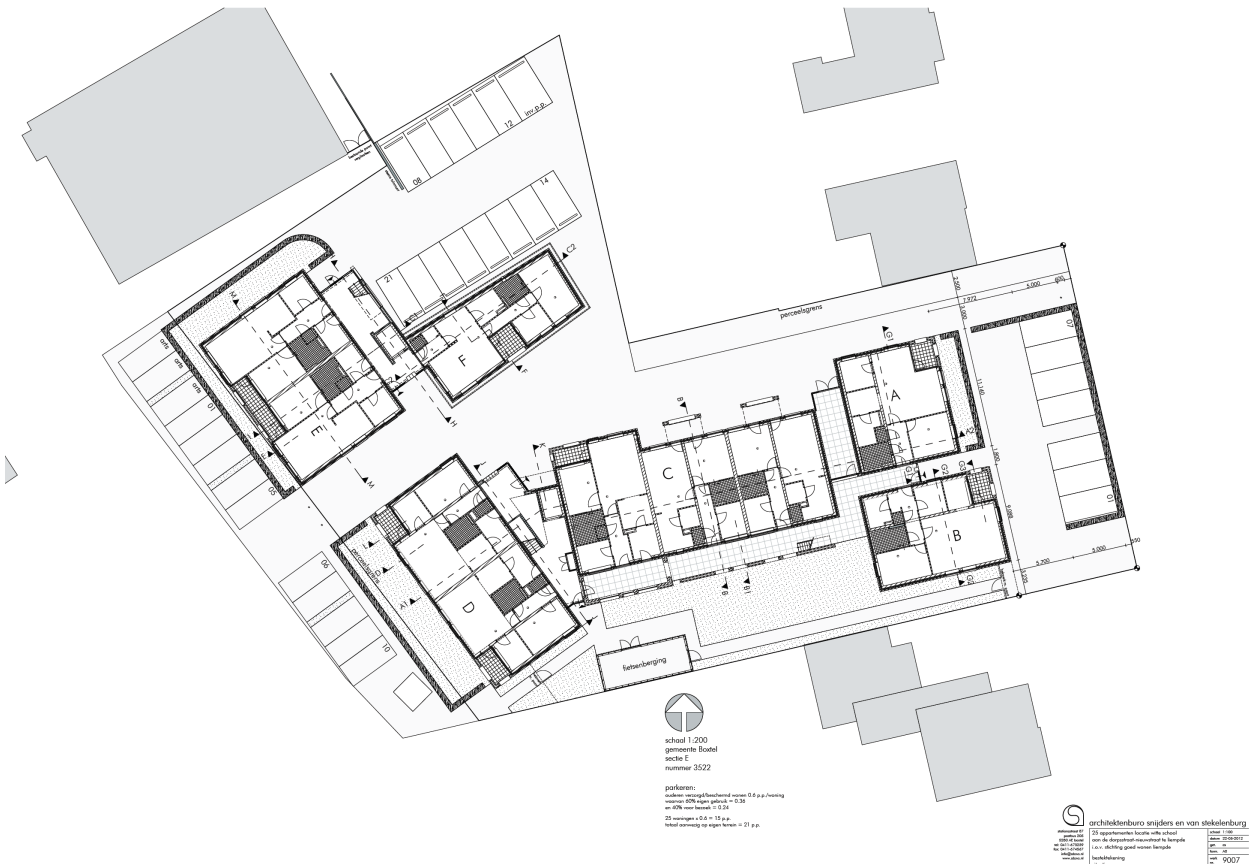
In de stedenbouwkundige visie is duidelijk te zien hoe de ruimtelijke kwaliteiten en de programmatische wensen van de opdrachtgever hebben geleid tot een bijzondere woonplek tussen de Nieuwstraat en de Dorpsstraat.

Het beeldkwaliteitplan is opgesteld om de gewenste kwaliteiten te waarborgen. De beeldkwaliteit heeft betrekking op de verschijningsvorm, detaillering en materialisering van het ontwerp. Tevens dient het beeldkwaliteitplan als inspiratiekader voor de architect.

In de directe omgeving van het plangebied is een grote diversiteit aan bebouwingstypologieën, materiaal- en kleurgebruik en dakvormen aanwezig. Dit is voornamelijk te zien in de Dorpsstraat, in de Nieuwstraat is deze diversiteit minder aanwezig. Het is van belang om met deze diversiteit zeer zorgvuldig om te gaan binnen het plangebied, het is echter wel wenselijk dat het plan haar eigenheid heeft binnen het aanwezige architectuurspectrum.



Stedenbouwkundige visie (Bron: Croonen Adviseurs, 2008)



Architectonisch ontwerp (Bron: Architectenburo Snijders en Van Stekelenburg, 22 mei 2012)

Voor het plangebied is ervoor gekozen wel een samenhang en eenheid te creëren zodat het plangebied een herkenbare eenheid zal vormen. Er is gekozen voor een eenheid in materiaalgebruik en uitstraling van zowel de woningen als de buitenruimte. Er wordt een eigentijdse baksteenarchitectuur voorgesteld die binnen de directe omgeving een eigen beeld vormt van de huidige architectuur.

Om een beeld te geven van de beoogde beeldkwaliteit is in het beeldkwaliteitplan een aantal referentiebeelden opgenomen. In deze beelden is duidelijk te zien dat er een grote vrijheid op het gebied van architectuur wordt nastreeft maar dat de bebouwing wel 'familie' van elkaar dient te zijn. Het plangebied dient zich te oriënteren op de Nieuwstraat en de Dorpsstraat. Echter de schaal en korrelgrootte van de Dorpsstraat is veel kleinschaliger en diverse dan de bebouwing langs de Nieuwstraat. Hierop is in het stedenbouwkundig plan gereageerd maar dit dient ook in de architectuur in uitdrukking te komen.

3.2 Architectonisch ontwerp

De stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitplan hebben als uitgangspunt gediend voor het architectonisch ontwerp. Het architectonisch ontwerp is opgesteld door Architectenburo Snijders en Van Stekelenburg (d.d. 30 mei 2011 en op kleine punten-aangepast op 22 mei 2012). De Welstandscommissie heeft op 1 juni 2011 een positief advies uitgebracht. In het ontwerp zijn 25 appartementen voorzien die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag.

De bebouwing oriënteert zich op de Dorpsstraat, de Nieuwstraat en het binnengebied. Om de bebouwing langs de Dorpsstraat aan te laten sluiten bij de omgeving heeft deze bebouwing een hoogte van één laag met kap. De bebouwing aan de Nieuwstraat heeft een hoogte van twee lagen met kap. In het middendeel varieert de hoogte van de bebouwing: het noordelijke blok heeft een hoogte van twee lagen met plat dak. Het zuidelijke blok heeft een hoogte van twee lagen met kap (westelijke) en één laag met kap (oostelijke). Hiermee wordt aangesloten op de bebouwing aan de Nieuwstraat en Dorpsstraat. Door de losse blokjes heeft het complex een kleinschalige uitstraling en sluit het aan op de omgeving. Zie verder de gevelbeelden op de volgende pagina.

Rondom de bebouwing wordt een gebied ingericht als tuin voor de woningen op de begane grond. Deze tuinen worden afgeschermd van het overige gebied door middel van een haag. Voor het binnenterrein wordt een inrichtingsplan opgesteld.



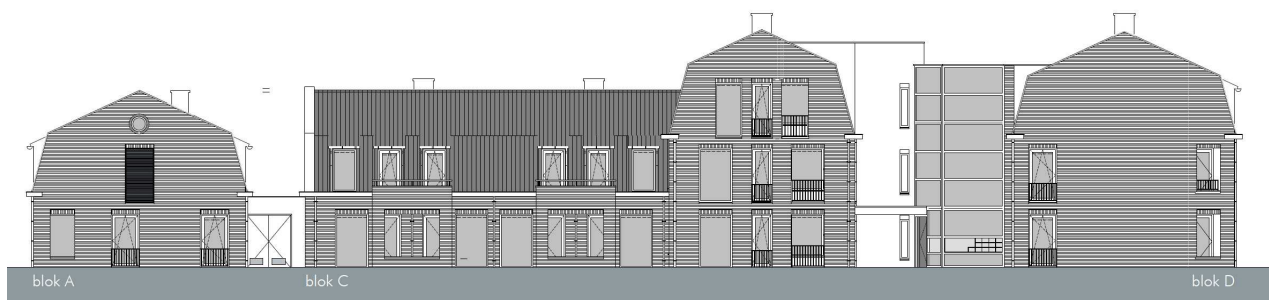
Gevel Nieuwstraat. (Bron: Architectenbureau Snijders en van Stekelenburg, 22 mei 2012)



Gevel Dorpsstraat. (Bron: Architectenbureau Snijders en van Stekelenburg, 22 mei 2012)



Zuidgevel (Bron: Architectenbureau Snijders en van Stekelenburg, 22 mei 2012)



Binnengevel noord (Bron: Architectenbureau Snijders en van Stekelenburg, 22 mei 2012)

3.2.1 Parkeren

De gemeente Boxtel gaat bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen uit van de notitie 'Parkeernormen gemeente Boxtel, binnen de bebouwde kom', vastgesteld door het college van B&W op 20 maart 2007. In deze notitie wordt uitgelegd hoe de gemeente Boxtel invulling geeft aan de parkeernormen zoals deze in het ASVV 2004 zijn opgenomen.

In het onderhavig bestemmingsplan worden 25 appartementen mogelijk gemaakt, waarvan minimaal 21 appartementen voor mensen met een zorgvraag. De overige appartementen zijn bestemd voor senioren.

Uit de notitie 'Parkeernormen gemeente Boxtel, binnen de bebouwde kom' is af te leiden dat in Boxtel uitgegaan wordt van een parkeernorm van 0,6 parkeerplaats per woning voor een zorgwoning waarbij sprake is beschermd of verzorgd wonen. De norm van 0,6 parkeerplaats is het gemiddelde van de bandbreedte van 0,5 - 0,7 parkeerplaatsen die voor dergelijke woningen worden voorgeschreven. Uit de praktijk blijkt dat er geen aanleiding is om voor de minimale of voor de maximale variant te kiezen. Voor de (eventuele) seniorenwoningen wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats per woning.

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling dienen 15 (25 x 0,6) parkeerplaatsen gerealiseerd te worden als er 25 zorgappartementen worden gerealiseerd en 18,6 parkeerplaatsen (21 x 0,6 + 4 x 1,5). bij 21 zorg- en 4 seniorenappartementen.

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling zullen twee parkeerplaatsen verdwijnen, deze worden in het plan gecompenseerd.

In totaal worden er 21 parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd waardoor wordt voldaan aan de parkeernorm (bij 21 zorg- en 4 seniorenappartementen) en daarnaast worden de twee te verdwijnen parkeerplaatsen gecompenseerd.

Tabel: Parkeernormen voor verschillende functies. (Brom 'Parkeernormen gemeente Boxtel, binnen de bebouwde kom')

Woondoeleinden (tabel 1.1)

Categorie	Omschrijving	Norm (per woning)		Aandeel bezoek
		Centrum	Rest kom	
Woning duur	vrijstaand, 2-onder-1-kap, bungalow	1,5	2,0	0,3
Woning midden	Rijtjes, appartement > 60 m ²	1,4	1,8	0,3
Woning goedkoop	Appartement < 60 m ²	1,3	1,5	0,3
Zorgwoning	Zelfstandig wonen	1,3	1,5	0,3
Zorgwoning	Beschermd of verzorgd wonen	0,6	0,6	60%
Kamerverhuur	Studentenwoningen	0,4	0,6	0,2

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking zal treden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Conclusie

Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat het onderhavig bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij verstedelijking wordt het accent verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten door in te zetten op herstructurering en onderhoud.

Daarnaast wordt door middel van gebiedspaspoorten aangegeven welke landschapkenmerken de provincie bepalend vindt en welke ambities de provincie heeft voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteiten in deze gebieden. De ruimte binnen deze gebieden moet zo goed mogelijk benut worden waarbij rekening gehouden dient te worden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving.

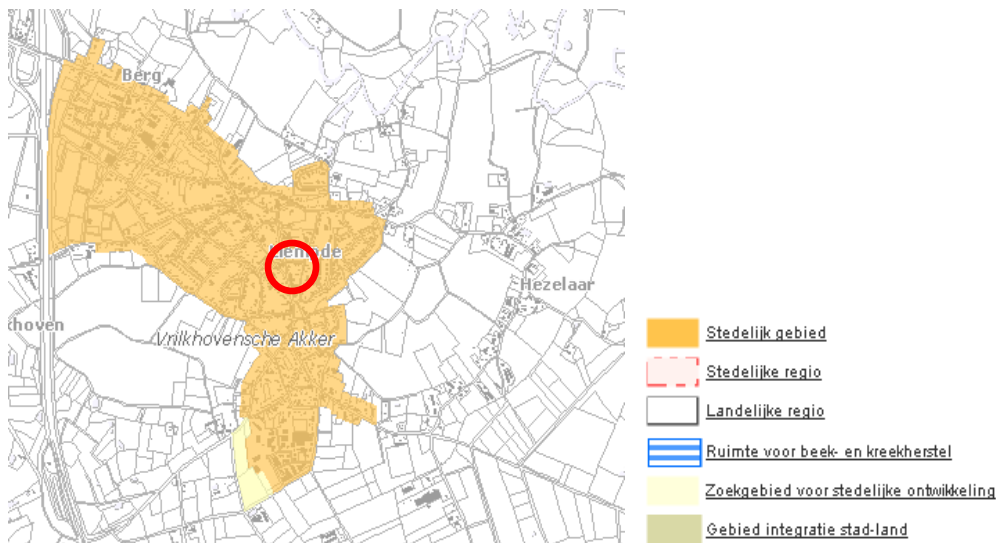
Conclusie

Voorliggend initiatief betreft de bouw van zorgappartementen binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag wordt binnen het bestaand stedelijk gebied opgevangen. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2011.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte met aanduiding van het plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft de bouw van zorgappartementen binnen het bestaand stedelijk gebied en sluit zodoende aan bij de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Verfrissend Boxtel

In de zomer van 2010 heeft het College van B&W de productie van een nieuwe Structuurvisie voor Boxtel (Structuurvisie Boxtel 2011) in gang gezet. De vorige Structuurvisie Structuurvisieplus Boxtel is vastgesteld in 2002. Hierin zijn diverse ruimtelijke en functionele verbanden gelegd. Deze zijn echter gedateerd. De ruimtelijke verbanden zijn met 'Verfrissend Boxtel' daarom (opnieuw) ruimtelijk onderzocht en vertaald.

De Structuurvisie is het beleidskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is enerzijds een toetsingskader voor nieuwe initiatieven, anderzijds de basis voor concrete projecten en daarnaast een instrument om ondernemers en andere overheden bij de planvorming te betrekken en ze daarin te faciliteren. De plannen en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau dienen daarnaast te matchen met de doelstellingen op rijks- en provinciaal niveau. De Structuurvisie is ook hiervoor het richtinggevende kader.

In deze structuurvisie wordt de gemeente Boxtel niet omgeploegd, maar de bestaande sterke kanten worden benut. Het bouwt voort op een sterk merk en het 'verfrist' een ingeslagen weg. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van realistische uitvoeringsprogramma's en deze worden op strategische plekken in gezet om kansen en wensen te verzilveren. De geprioriteerde belangen en projecten die uit de Strategische Visie zijn voortgekomen, worden ingezet om Boxtel buitenste binnen te keren.

Er worden een aantal concentratiegebieden onderscheiden; Centrum plus, Zuidelijke knoop (Liempde), Scheeken, Westelijke knoop (Lennisheuvel), Kampina, Noordelijke knoop (Selissen) en Geelders. Voor de zuidelijke knoop, Liempde, wordt ingezet op de behoefte aan meer groene woonmilieus aan de randen van de kern. Het programma voor Liempde (met voor de komende tien jaar een programma van ongeveer 10 tot 15 woningen gemiddeld per jaar) zal een flexibele mix moeten zijn van herstructureeringslocaties en kleinschalige uitbreidingen aan de randen van de kern, als afronding van die kern.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft een herstructureringslocatie binnen Liempde en helpt mee de woningprogrammering te halen. Zodoende sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Woonvisie 2010-2014

De Woonvisie 2010-2014, in januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Boxtel, beschrijft de gemeente haar woonbeleid tot en met 2014. De Woonvisie geeft de richting aan waarin de gemeente het wonen in de gemeente wil vormgeven. De huidige stand van het wonen in Boxtel wordt geschetst, evenals verwachte ontwikkelingen en trends, met oplossingen voor vraagstukken die er nu zijn. In de Woonvisie is de langetermijnpoging verbonden met de problematiek van dit moment.

De Woonvisie is gebaseerd op een aantal uitgangspunten. De belangrijkste zijn als volgt:

- Binnen een gedifferentieerd aanbod voldoende woningen in de nieuwbouw voor starters en senioren in koop- en huursector bouwen.
- Voldoende woningen voor starters en senioren in de bestaande huurwoningenvoorraad creëren. Dit door aanpassing en 'labeling' van daarvoor in aanmerking komende delen van de woningvoorraad.
- Bouwen van uitsluitend nog levensloopbestendige woningen met een hoog duurzaamheidsgehalte staat hoog op de agenda.
- Een bestaande woningvoorraad verwezenlijken, die zoveel mogelijk voldoet aan eisen van duurzaamheid, veiligheid en het langer zelfstandig kunnen wonen.
- Aandacht voor een veilige en leefbare woonomgeving.
- Een duurzaam en gestructureerd overleg met marktpartijen en belangenorganisaties plaats laten vinden om te komen tot een goed woonbeleid.

Conclusie

Voorliggend initiatief betreft de bouw van huurwoningen, onder andere voor senioren en draagt bij aan het langer zelfstandig kunnen wonen. De woningen worden gebouwd volgens het principe van Duurzaam bouwen. Er wordt een GPR-norm van minimaal 7,5 gerealiseerd. Tevens zullen de woningen en woonomgeving voldoen aan de Woonkeur. Hiermee sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de woonvisie.

4.3.3 Integraal Dorpsontwikkelingsplan (iDOP) Liempde

De kernpunten voor de visie op Liempde zijn in december 2010 vastgelegd in het Integraal Dorpsontwikkelingsplan Liempde (iDOP Liempde). De belangrijkste doelstellingen zijn als volgt:

- Woningbouw concentreren op een klein aantal inbreidingslocaties en één groot-schalige uitbreidingslocatie aan de rand.
- Evenwichtige ontwikkeling voor alle leeftijdscategorieën.
- Duurzaam leefbaar, met respect voor natuur, water, landschap en cultuurhistorie.
- Behoud van een economische basis in het dorp.
- Behoud van voorzieningen, als onderdeel van het 'sociale leven'.
- Centrum van Liempde wordt autoluw en krijgt een recreatieve uitstraling.
- Uitbreiding van bedrijventerrein Daasdonk, mede om verplaatsing vanuit het dorp zelf mogelijk te maken.
- Inzetten op verkeersveiligheid.

In het iDOP Liempde komt nadrukkelijk de wens van de bewoners naar voren om woningen te bouwen voor ouderen. Naar dit type woningen is veel vraag, zo blijkt ook uit het woonwensenonderzoek van 2010.

Conclusie

Voorliggend initiatief concentreert de woningbouw op een inbreidingslocatie en betreft de bouw van woningen voor mensen met een zorgvraag. Er wordt gebouwd met respect voor cultuurhistorie. Hiermee sluit het plan aan bij de doelstellingen uit het iDOP.

4.3.4 Notitie Maatschappelijk Welzijn

De Notitie Maatschappelijk Welzijn (2011) is een uitwerking van de Strategische Visie Boxtel 2020, duurzaam en dynamisch centrum in Het Groene Woud. Binnen de Wmo streeft de gemeente ernaar samenhangende voorzieningen te treffen om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten blijven wonen. Omdat wonen, welzijn en zorg met elkaar samenhangen, vraagt de Wmo van de gemeente hierin een regiefunctie te vervullen. Het thema wonen en zorg wordt ingevuld door verschillende deelprojecten waarin de gemeente onder andere samenwerkt met de Stichting Goed Wonen Liempde.

Conclusie

Voorliggend initiatief draagt bij aan het zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen en sluit zodoende aan bij de doelstellingen uit de Notitie Maatschappelijk Welzijn.

4.3.5 Visie wonen-welzijn-zorg

De visie wonen-welzijn-zorg (2010) richt zich op een wijkgerichte aanpak. De benoemde onderwerpen zijn respectievelijk: cliënt centraal, preventie, verbindingen wonen-zorg-welzijn, regierol wonen-welzijnzorg bij gemeente, maatschappelijke opvang, toekomstige uitvoering AWBZ (versus -toekomstige- raakvlakken met de Wmo) en zorginfrastructuur.

Men is voornemens om in 2011 genoemde samenwerking met gemeenten te intensiveren in een aanbod op het raakvlak Wmo-AWBZ. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken wat hierbij past binnen een wijk-/gebiedsgerichte benadering. Hierbij wordt gestreefd naar zo dicht mogelijk bij de burger zorg en welzijn (of welzijn en zorg?!) te organiseren, zodat de burger zo lang mogelijk zelfstandig thuis kan (blijven) wonen.

Conclusie

Voorliggend initiatief draagt bij aan het zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen en sluit zodoende aan bij de doelstellingen uit de Visie wonen-welzijn-zorg.

4.3.6 Woningmarktonderzoek

Het Woningmarktonderzoek (2010) is opgesteld om een actueel inzicht te krijgen in de woningmarkt als basis voor actualisatie van het beleid. Een actueel inzicht is wenselijk omdat ontwikkelingen op het gebied van demografie, economie en cultuur invloed uitoefenen op het woon- en leefgedrag van mensen.

De kansen voor nieuwbouw moeten met name gezocht worden in de bouw van woningen geschikt voor senioren. De vraag van senioren in de huursector is duidelijk aanwezig in Liempde. Deze groep is op zoek naar een seniorenwoning of een appartement met lift. Wellicht is het huidige aanbod van appartementen in Liempde beperkt en zijn senioren die een dergelijke woning zoeken nu nog vaak genoodzaakt om naar de kern Boxtel te verhuizen.

Voor alle bouwplannen geldt: heb aandacht voor wensen, invloed en zeggenschap van de nieuwe bewoners.

Conclusie

Voorliggend initiatief draagt bij aan de vraag naar seniorenwoningen in Liempde. Op deze manier zijn senioren en zorgbehoevenden niet genoodzaakt naar Boxtel te verhuizen. Tevens zijn omwonenden en toekomstige bewoners (zo ver als mogelijk) betrokken geweest bij de planvorming. Zodoende sluit het initiatief aan bij de doelstellingen uit het Woningmarktonderzoek.

4.3.7 Inschrijflijst Stichting Goed Wonen Liempde

Uit de inschrijflijst van de Stichting Goed Wonen Liempde blijkt dat er voldoende vraag is naar zorgwoningen in Liempde.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door IDDS bv is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage, d.d. 16 mei 2011, is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.1.1 Conclusies

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd.

Bovengrond

- in de bovengrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen en puin) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK, licht verontreinigd met kwik, lood, zink en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen en PCB's.

Ondergrond

- in de ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen (baksteen) waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is licht verontreinigd met koper en niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat maximaal 20 m³ grond sterk verontreinigd is met PAK. Conform de Wet bodembescherming is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging indien meer dan 25 m³ grond is verontreinigd met een gemiddelde concentratie groter dan de interventiewaarde.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is aangetoond dat het volumecriterium niet wordt overschreden en dat vanuit de Wet bodembescherming geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK in de bovengrond.

5.1.2 Aanbevelingen

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt verwacht dat vrijkomende grond niet zonder beperkingen kan worden hergebruikt (niet vrij toepasbaar).

Ondanks dat er geen saneringsnoodzaak bestaat vanuit de Wet bodembescherming, kan het bevoegd gezag vanuit haar bevoegdheden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wel nadere eisen stellen aan de bodemgesteldheid van de nieuwbouwlocatie.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat en de Nieuwstraat. Deze weg is ingericht als 30 km-zone. Verder valt het plangebied niet in onderzoekszones van omliggende wegen, zodat conform de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek vereist is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van geluid geen belemmeringen.

5.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de nieuwbouw van 25 appartementen. Deze toename is echter dermate klein dat de verslechtering van de luchtkwaliteit naar verwachting als niet in betekende mate is aan te merken. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

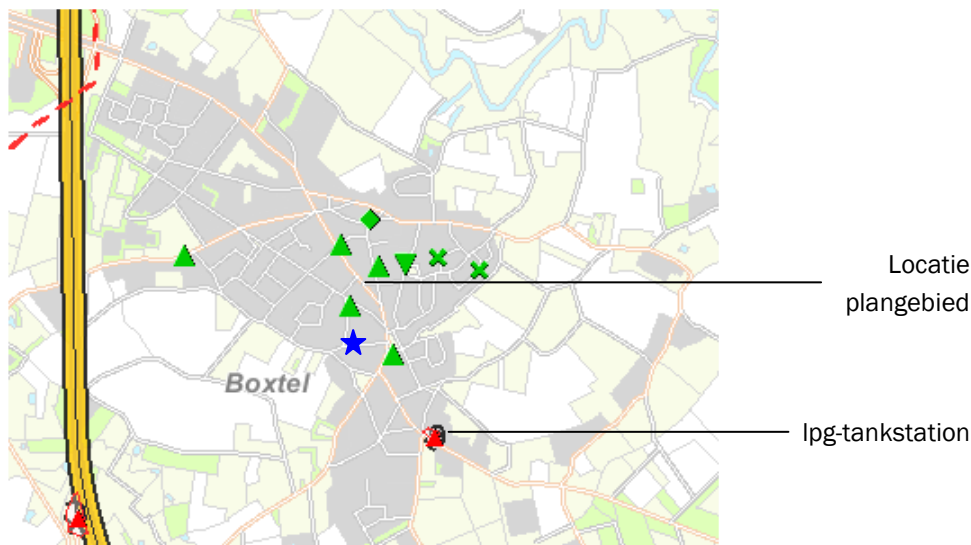
Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en ondervindt zodoende geen belemmeringen van dit aspect.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Volgens de provinciale risicokaart (2011) is er een risicobron in de vorm van een lpg-tankstation aanwezig in Liempde. Deze bevindt zich echter op ongeveer 650 meter van het plangebied. Dat is ruim buiten de risicocontour van het lpg-tankstation. Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig.



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant (Bron: Risicokaart Noord-Brabant, 2011)

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid ondervindt de voorgenomen ontwikkeling zodoende geen belemmeringen.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze richtafstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Het plangebied is vanwege de ligging in het centrumgebied, waar zich van oudsher een menging van functies bevindt, aan te merken als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat er geen sprake is van hinder vanuit bestaande omliggende functies. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 0 meter en voor milieucategorie 2 geldt een richtafstand van 10 meter. Omgekeerd past de functie wonen die met de ontwikkeling van het plangebied wordt gerealiseerd in het karakter van het gemengd gebied.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit wordt bevestigd door de in februari 2011 uitgevoerde KLIC-melding.

5.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

5.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- schone waterbodem
- mooi water

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Boxtel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Boxtel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt.

Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water' en het Waterplan Boxtel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.7.2 Locatiestudie

De locatie aan de Nieuwstraat ligt op een maaiveldniveau van circa 9,75 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 75-100 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij zijn de maatvoeringen van de toenmalige 'Witte School' gebruikt voor de bestaande situatie en het schetsontwerp, waarbij voor de toekomstige situatie gebruik is gemaakt van het stedenbouwkundig ontwerp van 28 april 2011. Het te projecteren watersysteem dient de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²) *	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	970	1.215
Terreinverharding	1.700	1.220
Onverhard terrein	405	640
Totaal	3.075	3.075

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een afname van het verhard oppervlak tot gevolg hebben.

5.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Aangezien het voorliggend initiatief geen invloed heeft op de verhouding tussen verhard en onverhard terrein hoeven geen maatregelen getroffen te worden met betrekking tot een bergingsvoorziening. Deze conclusie wordt onderstreept aan de hand van de HNO-tool, waarvan op basis van de berekening een bergingsvoorziening met een inhoud 0 m³ gerealiseerd dient te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuulende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Aan de hand van de beschreven maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten.

5.8 Flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Liempde, maar is al enige tijd onbebouwd en ongerept gelaten. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de locatie bouwrijp gemaakt, waarbij eventuele natuurwaarden verloren kunnen gaan. Een quickscan flora en fauna is dan ook noodzakelijk.

Door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage, d.d. 1 juni 2011, is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.8.1 Conclusies

Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een voorvoets of een compensatieplan.

Beschermde soorten, tabel 2 en 3-soorten

Er zijn in het plangebied geen beschermde soorten aangetroffen, ook worden geen beschermde soorten verwacht door het ontbreken van geschikt habitat of door de grote afstand tussen bekende populaties. Een vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht ten opzichte van de Flora- en faunawet.

5.8.2 Aanbevelingen

In de quickscan flora en fauna worden enkele aanbevelingen voor vogels en vleermuizen gedaan. Hiervoor wordt verwezen naar het onderzoek zelf. Hierna wordt aangegeven wat er wordt gedaan met deze aanbevelingen.

Er wordt waarschijnlijk wel in het broedseizoen gebouwd, dit is bijna niet te voorkomen. Er wordt voorkomen dat het plangebied geschikt wordt voor broedvogels door te maaien, snoeien en dergelijke.

De initiatiefnemer is voornemens een aantal inmetselfhuisjes te realiseren, daar waar dit mogelijk is. Dit wordt nog nader uitgewerkt in het architectonisch plan.

Voor vleermuizen wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken omdat vleermuizen gevoelig zijn voor lichtstoring. De verlichting op maaiveld wordt meegenomen in het ontwerp (lichtplan). De verlichting op maaiveld zal het licht naar beneden uitstralen. Vanuit gebruiksoogpunt komt er op de galerijen wel verlichting. Er zal geen gebruik worden gemaakt van vleermuizenkokers.

5.9 Archeologie

Door Becker & Van de Graaf is een Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage, d.d. maart 2011, is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.9.1 Conclusie

In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Het plangebied is gelegen in het zuidelijk zandgebied, mogelijk op een dekzandrug die gedurende het Vroege- en Late-Dryas (ca. 12.000-11.000 en 10.700-10.000 jaar geleden) is gevormd.
- In het plangebied blijkt de oorspronkelijke bodemopbouw verstoord te zijn geraakt door recente graafwerkzaamheden, vermoedelijk ten behoeve van de sloop van bebouwing. Er is daarom sprake van een antropogene bodem.
- In het plangebied ligt onder de door graafwerkzaamheden verstoorde bovenlaag een C-horizont (het onveranderd moedermateriaal) bestaande uit dekzand van het Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel. De top van het dekzand is zeer waarschijnlijk verstoord geraakt door recente graafwerkzaamheden. In de C-horizont kunnen alleen nog diep reikende sporen van bijvoorbeeld waterkuilen of huispalen aangetroffen worden die dateren vanaf het Neolithicum. De verwachting op dit soort sporen is echter laag aangezien in de meeste boringen tenminste 40 cm van de top van de C-horizont ontbreekt.
- Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.
- De kans dat de voorgenomen graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw binnen het plangebied zullen zorgen voor een verstoring van eventueel aanwezige archeologische waarden is klein.

5.9.2 Aanbevelingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied verstoord is geraakt door recente sloopwerkzaamheden. In het nog aanwezige dekzand in de ondergrond van het plangebied kunnen nog diep reikende sporen worden aangetroffen van bijvoorbeeld huispalen of waterkuilen die dateren vanaf het Neolithicum. De verwachting op dit soort sporen is echter laag. Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt daarom geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Voor de opbouw van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die op 1 januari 2010 wettelijk verplicht zijn gesteld.

6.2 Bestemming

Wonen – 1

Een strook met een breedte van 3 meter aan de zijde van het perceel Dorpsstraat 13 heeft de bestemming 'Wonen – 1' (ten behoeve van vrijstaande woningen). Ter plaatse van deze bestemming zijn geen hoofdgebouwen en aanbouwen toegestaan, enkel bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 15 m² en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Wonen – 4

Bijna het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen – 4'. Binnen deze bestemming is ruimte voor gestapelde woningen in de vorm van zorg- c.q. seniorenwoningen, maar ook voor bijbehorende functies zoals bijgebouwen, tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gebouwd. In totaal mogen niet meer dan 25 woningen worden gebouwd, met dien verstande dat het aantal zorgwoningen niet minder dan 21 en het aantal seniorenwoningen niet meer dan 4 mag bedragen

De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwregels opgenomen.

Met een omgevingsvergunning kunnen balkons en galerijen buiten het bouwvlak worden toegestaan. Om voldoende parkeergelegenheid te garanderen zijn in de regels parkeernormen opgenomen.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De bouw van één of meer woningen wordt al gerekend als bouwplan, zodat in voorliggend geval een exploitatieplan nodig zou zijn. Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van alle gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

Initiatiefnemer heeft tijdens de uitwerking van het huidige architectonische ontwerp met direct omwonenden gesprekken gevoerd om beoogde plannen toe te lichten. Tijdens deze gesprekken als ook tijdens de op 24 februari 2011 gehouden informatieavond zijn diverse op- en aanmerkingen gemaakt die hebben geleid tot architectonische planaanpassingen.

Hierbij moet men denken aan het verplaatsen van een tweetal appartementen en het aanbrengen van diverse hoge begroeiingen in het plangebied om hiermee inkijk naar aangrenzende percelen te beperken en de kwaliteit van de openbare ruimte te bevorderen. Daarnaast is tevens naar aanleiding van opmerkingen over de veiligheid van het gebruik van de parkeerplaatsen een planaanpassing doorgevoerd door voetgangers en auto's gescheiden van elkaar het terrein te laten betreden. Ook de opmerkingen dat het ontbreken van een aparte fietsenberging als een gemis wordt ervaren, heeft geleid tot de toevoeging van een algemene fietsenberging in het plangebied.

Tevens is naar aanleiding van gesprekken met gebruikers en eigenaren van de Dorpstraat 4 t/m 8 een gezamenlijke inrit uitgewerkt om de kwaliteit van de openbare ruimte met behoud van de functionaliteit te verhogen.

Tijdens de infoavond bestond de presentatie uit een 3D animatiefilm met mondelinge toelichting door onder andere gemeente, architect en initiatiefnemer vergezeld van ontwerptekeningen.

Op deze informatieavond heeft de initiatiefnemer de aanwezigen met vragen, en behoefte hebbend aan een nadere persoonlijke toelichting, uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Een aantal omwonenden heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Om de voorgestane ontwikkeling juridische en planologisch mogelijk te maken is reeds een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan met de naam 'Locatie Witte School' is vastgesteld door de raad van de gemeenteraad Boxtel op 29 november 2011. Doordat per abuis geen kennisgeving van het ontwerpplan in de Staatscourant was geplaatst, is er sprake van een strijdigheid met artikel 3.8, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wro. Het desbetreffende bestemmingsplan is derhalve door de Raad van State vernietigd. Om deze vormfout te herstellen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Locatie Witte School, Liempde' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De resultaten hiervan zullen te zijner tijd worden opgenomen in de toelichting.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Structuurvisie ruimtelijke ordening*.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*
- Gemeente Boxtel (2011). *Structuurvisie Verfrissend Boxtel*
- Gemeente Boxtel (2011). *Notitie maatschappelijk welzijn*
- Gemeente Boxtel (2010). *Woonvisie 2010-2014*
- Gemeente Boxtel (2010). *Visie wonen-welzijn-zorg*
- Gemeente Boxtel (2010). *Integraal Dorpontwikkelingsplan Liempde*
- Gemeente Boxtel, Woonstichting Sint Joseph, Goed Wonen Liempde (2010). *Woningmarktonderzoek*
- Architectenburo Sniijders en Van Stekelenburg (2011) Ontwerp 25 appartementen locatie witte school.
- Croonen Adviseurs (2008). *Beeldkwaliteitplan Locatie De Witte School te Liempde*
- Croonen Adviseurs (2008). *Stedenbouwkundige visie Locatie De Witte School te Liempde*

8.2 Websites

- Bing Maps (2011), bing.com/maps
- Risicokaart Noord-Brabant (2011), <http://nederland.risicokaart.nl/risicokaart.html?prv=noord-brabant>.